

御宿台地区 地区計画

御宿台地区の全景



御宿台地区地区計画の内容

- ・御宿台地区地区計画は、都市計画法に定める手続きにより、御宿町が決定したものです。

計画の方針

名 称	御宿台地区地区計画	
位 置	千葉県夷隅郡御宿町御宿台の一部	
面 積	約 93.0ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、外房線御宿駅より西約 1.4 km に位置し、千葉県夷隅開発事業 B 地区として、宅地造成事業により道路、公園等が整備され、すでに良好な住宅地が形成されているところである。</p> <p>このため、地区計画を導入することにより、建築協定の内容の継続性と担保性を高め、計画的な基盤整備により形成された美しい市街地景観と良好な居住環境の維持・増進を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、ゆとりと美しい景観を有する戸建専用住宅が建ち並んでおり、この良好な住環境を維持・保全するため、建築協定に準じて、地区を区分し、それぞれについて適切な土地利用の実現を図る。</p> <p>低層専用住宅地区は、閑静で緑豊かな居住環境が形成された低層専用住宅を主とした住宅地を形成する。</p> <p>複合住宅地区は、日常生活の利便性の増進を図る機能と居住機能が調和した複合住宅地を形成する。</p> <p>センター地区は、居住環境と調和した休養施設、生活サービス施設等が集約的に誘導された事業用地及び公共施設用地による市街地を形成する。</p> <p>また、地区内の緑化等についても保全を図り、緑にあふれた街並みを形成する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区内は、夷隅開発事業により地区の基盤整備が一体的に行われているので、この機能が損なわれないよう維持・保全し、必要に応じて向上を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>本地区のゆとりある居住環境と美しい街並み景観の維持・増進を図るため、建築協定に準じて建築物の用途の規制、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態規制又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限等について定める。</p> <p>低層専用住宅地区は、閑静で緑豊かな居住環境が形成された低層専用住宅を主とした地区であることから、ゆとりある居住環境の形成と美しい街並み景観の形成を図る。</p> <p>複合住宅地区は、日常生活の利便性の増進を図る機能と居住機能が調和した市街地環境の形成を図る。</p> <p>センター地区は、居住環境と調和した休養施設、生活サービス施設等を集約的に誘導し、御宿台地区におけるエントランスとしての街並みや公共施設による市街地環境の形成を図る。</p>

整備計画書

地区の区分	地区の名称	低層専用住宅地区 (A地区)	複合住宅地区 (B地区)	センター地区 (C地区)
	地区の面積	約 68.8ha	約 14.3ha	約 9.9ha
用途地域		第1種低層住居専用地域	第1種住居地域	
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外を建築してはならない。 (1)住宅(共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋を除く) (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼用するもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの (3)住宅で神社、寺院、教会その他これに類する用途を兼ねるもの。(ただし、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないもの) (4)前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)自動車教習所 (2)畜舎 (3)工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するものは除く) (4)火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)自動車教習所 (2)畜舎 (3)火薬類の危険物の貯蔵、処理に供する建築物
建築物の敷地面積の最低限度		300㎡	550㎡	1,000㎡
		ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの限りではない。		
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度			4 — 10	
建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度			8 — 10	
壁面の位置の制限		建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路(緑道を除く)又は、敷地境界線までの距離は1.5m以上とする。 ただし、以下に掲げる建築物又は、建築物の部分についてはこの限りではない。 (1)外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分。 (2)床面積の合計が5㎡以下の物置、20㎡以下の車庫及びカーポートで軒の高さが2.3m以下のもの。		

地区 の区分	地区の名称	低層専用住宅地区 (A地区)	複合住宅地区 (B地区)	センター地区 (C地区)
	地区の面積	約 68.8ha	約 14.3ha	約 9.9ha
地 区 整 備 計 画	用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種住居地域	
	建築物等の高さの 最高限度	建築物の階数(地階を除く)は2階以下とし、建築物の高さは地盤面から9m以下、かつ軒の高さは7m以下とする。	(1)建築物の階数(地階を除く)は3階以下とし、建築物の高さは地盤面から12m以下とする。 (2)建築物の各部分の高さのうち、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離については、1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。	建築物の高さは地盤面から3.1m以下とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又は屋根の色彩は、周辺の環境に調和したものとする。		
	かき又はさくの構造	(1)道路又は隣地境界側のかき又はさくの構造は、生垣、樹木、緑化した築地又は、基礎部分を含み、高さが1.2m以下のフェンス類に限るものとする。 ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、もしくはこれらを併用する場合は、当該部分の高さを0.6m以下とする。 (2)前号については、小規模な門の袖(門柱を含む)もしくは敷地の角にあるものについてはこの限りではない。		
	備 考	建築物等に関する事項について、町長が公共・公益上必要と認めたものは当該規定を適用しない。		

制限の概要

主要な建物用途に関する制限は以下のようになります。

：建築できる、×：建築できない、■：地区計画で新たに制限を加えた事項

建築物の用途		第1種低層住居専用地域	第1種住居地域	
		低層専用住宅地区 (A地区)	複合住宅地区 (B地区)	センター地区 (C地区)
住宅	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	戸建専用住宅のみは		
	兼用住宅で、非住居部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの			
店舗事務所	店舗・事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	×		
	店舗・事務所等の床面積が、150㎡を越え3,000㎡以下のもの	×		
	店舗・事務所等の床面積が、3,000㎡を越えるもの	×	×	×
ホテル、旅館		×	3,000㎡以下は	3,000㎡以下は
遊技施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	3,000㎡以下は	3,000㎡以下は
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所、ゲームセンター、カラオケボックス	×	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×
公共施設、学校、病院等	幼稚園、小・中・高等学校、	×		
	大学、高等専門学校、専修学校	×		
	図書館等	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	×		
	神社、寺院、教会等	建物の延べ面積の1/2以上が住宅であり、かつ住宅以外の部分が50㎡以下は		
	病院	×		
	診療所、公衆浴場、保育所等	×		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×		
	自動車教習所	×	×	×
工場、倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	×	300㎡以下は	300㎡以下は
	建築物付属自動車車庫	建築物の延べ面積600㎡以下かつ1階以下は	建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下は	
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×
	パン屋、米屋、豆腐店、菓子店、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業上の床面積が50㎡以下	×		
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	×	×	原動機・作業内容の制限あり 作業場床面積50㎡以下は
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	×	×	×
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	×	×	×
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×
	自動車修理工場	×	×	×
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×
量が少ない施設		×	×	×
量がやや多い施設		×	×	×
量が多い施設		×	×	×

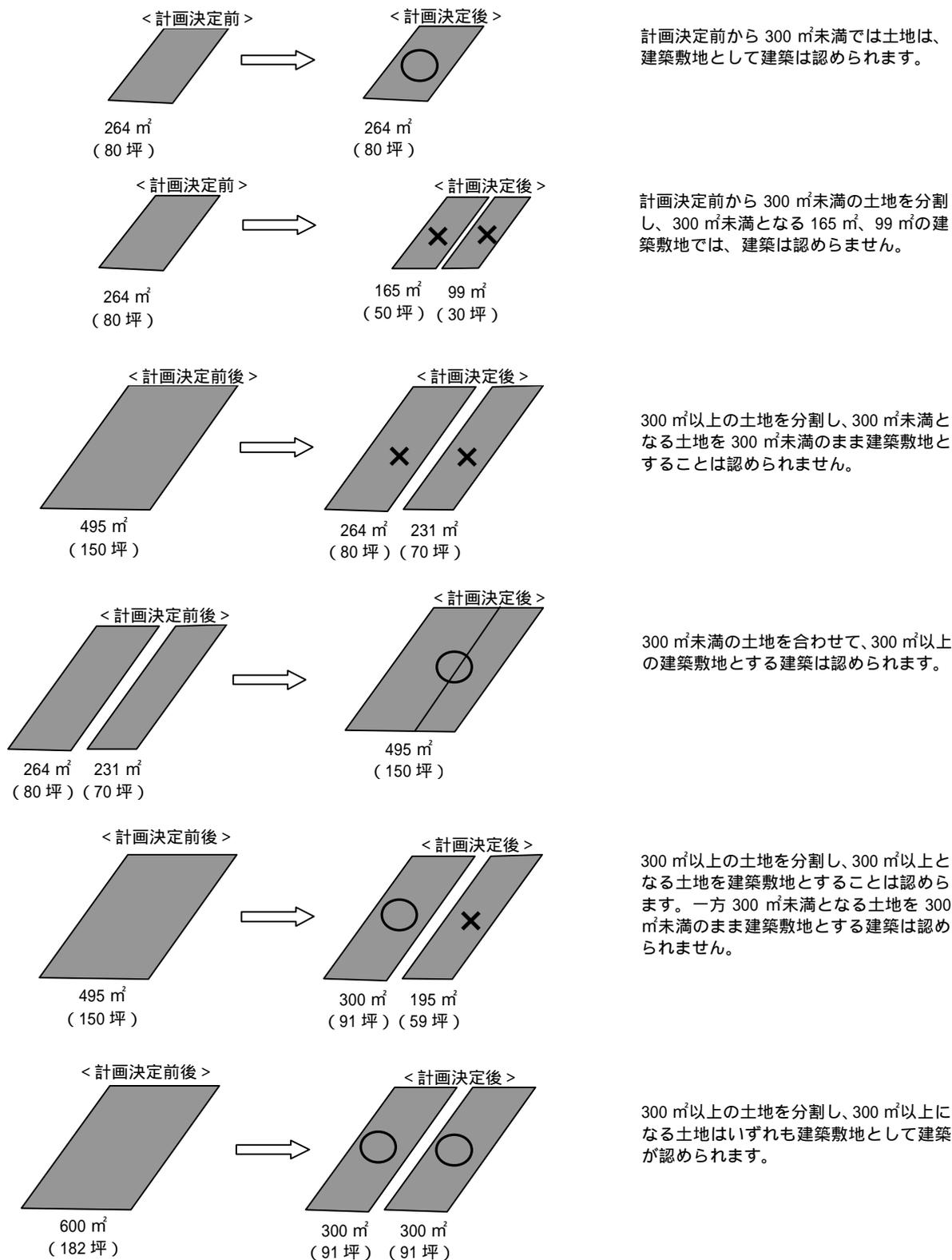
注)なお本表は、建築基準法別表第2を基に概要を作成したものであり、全ての制限について掲載したものではありません。

建築物の敷地面積の最低限度

< 地区整備計画 >

建築物の敷地面積の最低限度		
低層専用住宅地区 (A地区)	複合住宅地区 (B地区)	センター地区 (C地区)
300㎡	550㎡	1,000㎡

図 土地（敷地）の分割に関する制限（低層専用住宅地区の場合の例）



図中に記載した () 内の坪数は、目安の数字です。

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度
建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度

	低層専用住宅地区 (A地区)	複合住宅地区 (B地区)	センター地区 (C地区)
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 (建ぺい率)	$\frac{40}{100}$ 上記は地区計画決定前と変わらない制限	$\frac{40}{100}$ 上記は地区計画による新たな制限	$\frac{60}{100}$ 上記は地区計画決定前と変わらない制限
建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度 (容積率)	$\frac{80}{100}$ 上記は地区計画決定前と変わらない制限	$\frac{80}{100}$ 上記は地区計画による新たな制限	$\frac{200}{100}$ 上記は地区計画決定前と変わらない制限

●建ぺい率【40%以下】

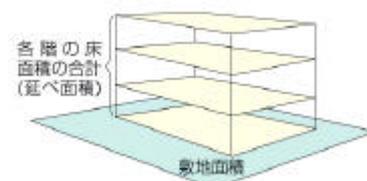
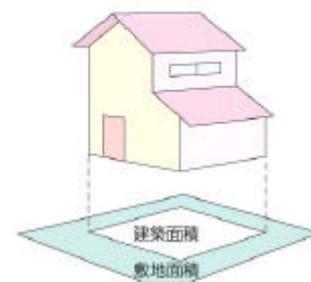
建物の建築面積（概ね1階の面積）の敷地面積に対する割合（通常“%”で表わす）のことをいいます。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

●容積率【80%以下】

建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合（通常“%”で表わす）のことをいいます。

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



壁面の位置の制限

建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路（緑道を除く）又は、敷地境界線までの距離は1.5m以上とする。

ただし、以下に掲げる建築物又は、建築物の部分についてはこの限りではない。

- (1)外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分。
- (2)床面積の合計が5㎡以下の物置、20㎡以下の車庫及びカーポートで軒の高さが2.3m以下のもの。

図 隅切り部の取り扱い

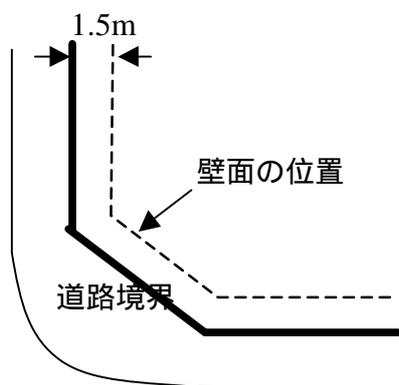


図 建築物の壁面等の位置の制限

図中の斜線部分は例外的に認められます。

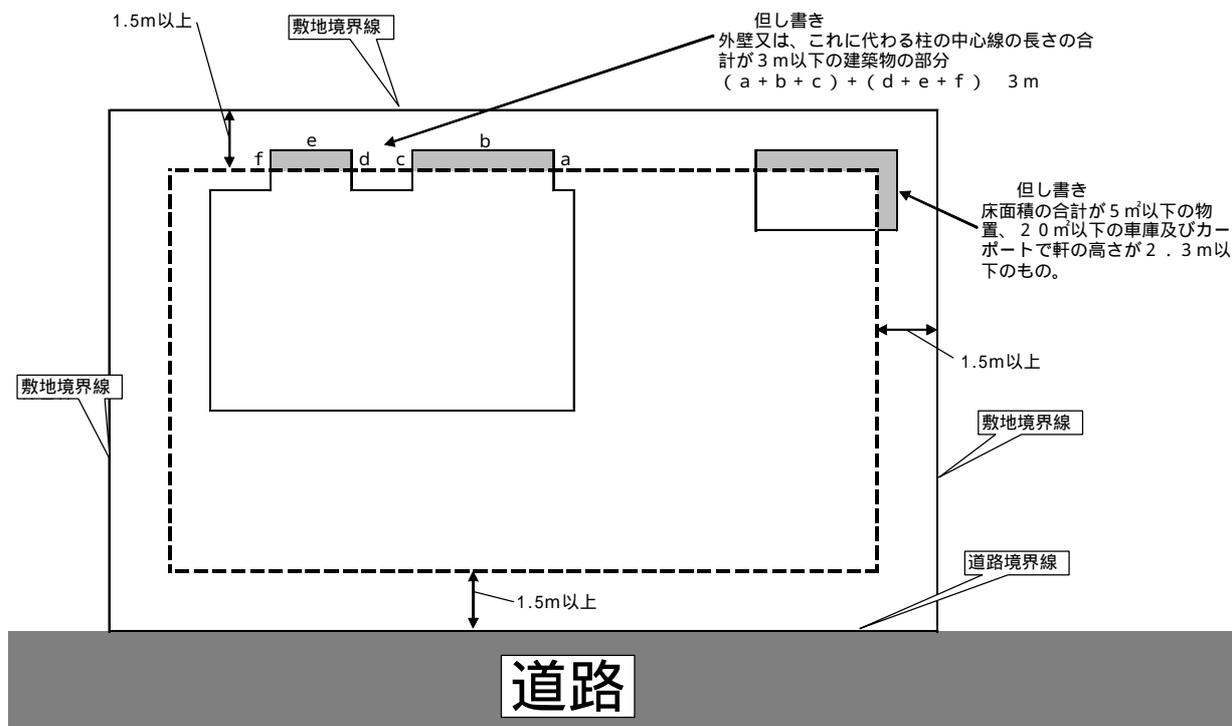
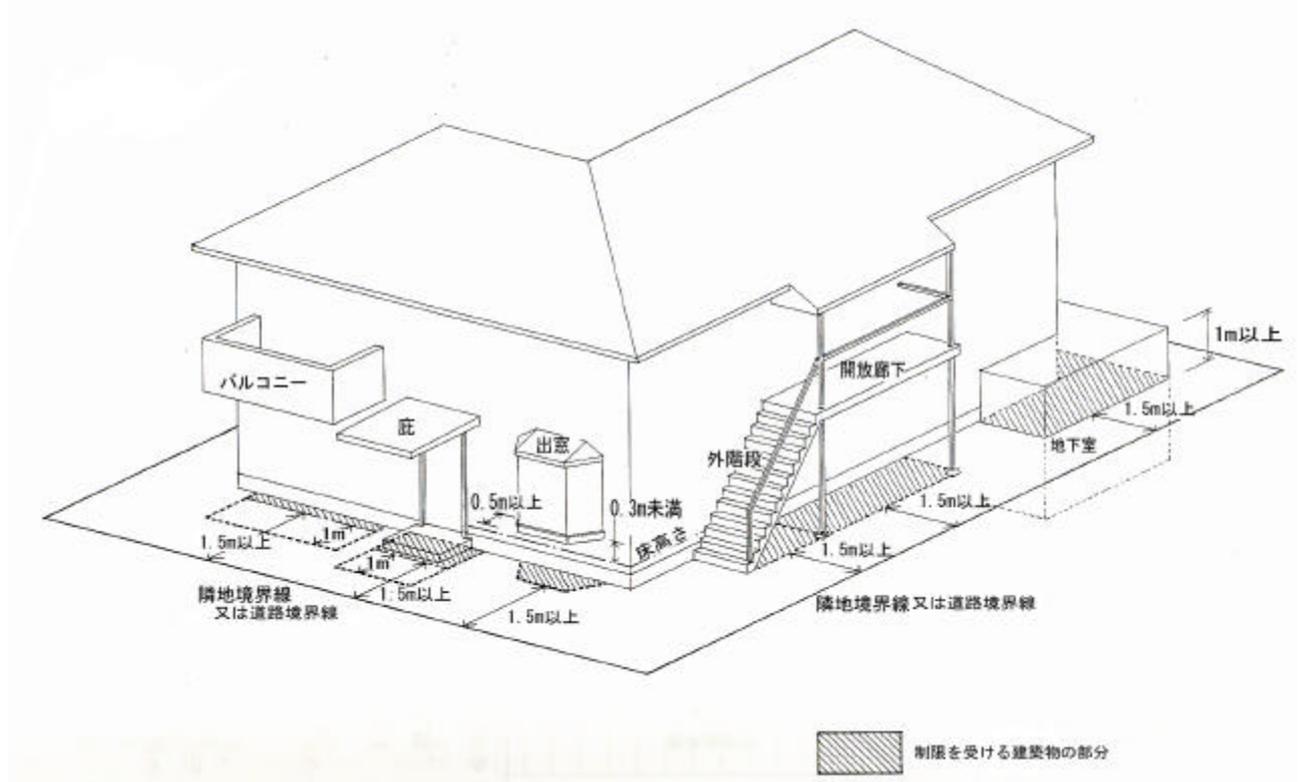


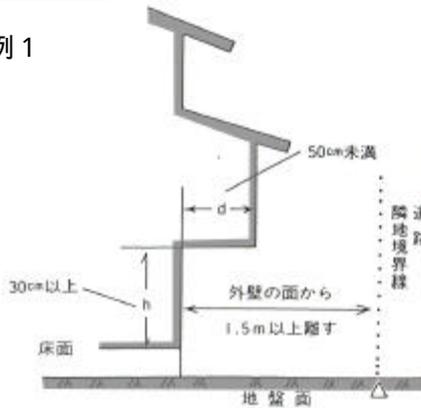
図 建築物の壁面等の位置の制限

以下に示す制限を受ける部分は、道路または敷地境界線までの距離を1.5m以上とする。

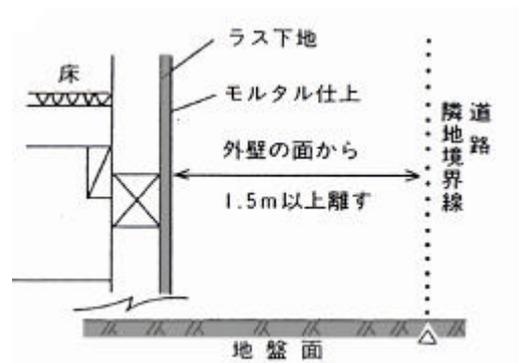


出窓の場合

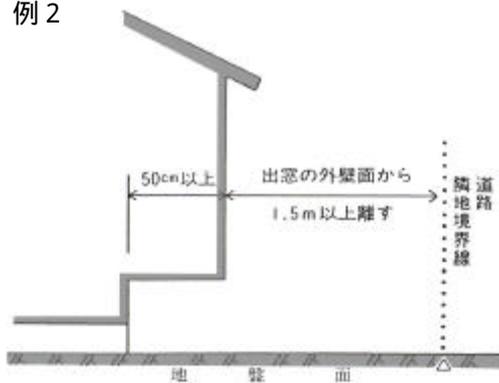
例 1



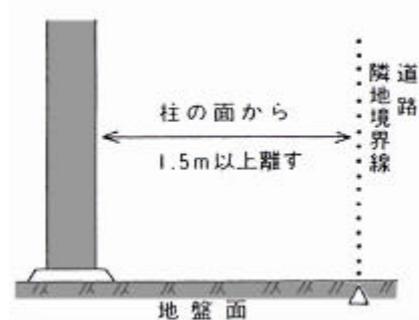
外壁の場合



例 2



単独柱の場合

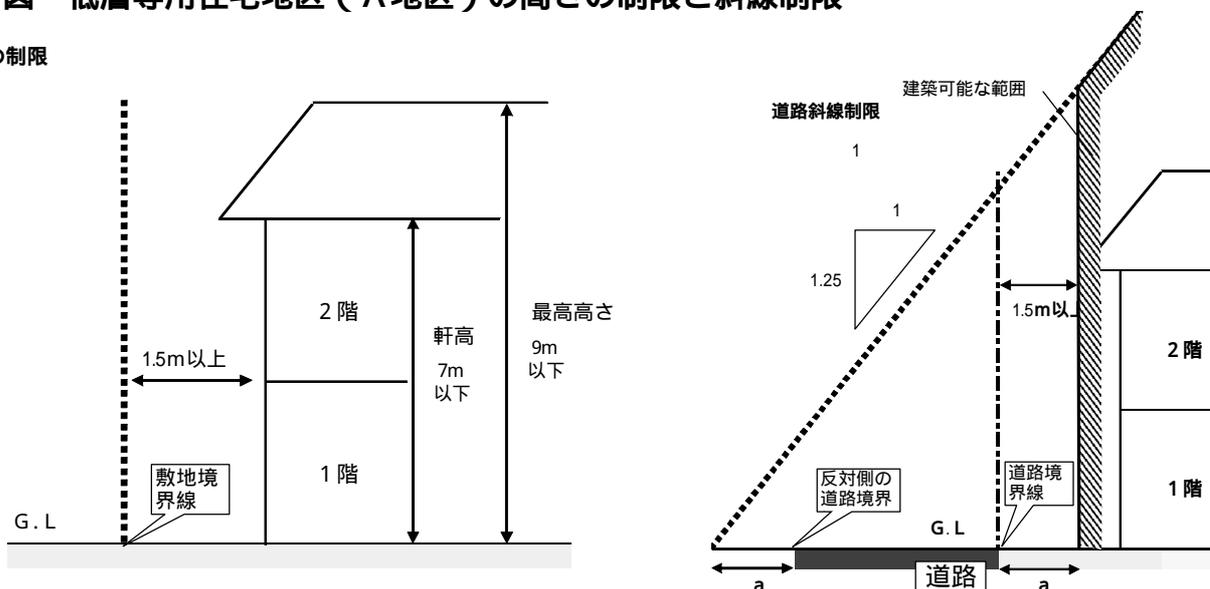


建築物等の高さの最高限度

建築物等の高さの最高限度		
低層専用住宅地区 (A地区)	複合住宅地区 (B地区)	センター地区 (C地区)
建築物の階数（地階を除く）は2階以下とし、建築物の高さは地盤面から9m以下、かつ軒の高さは7m以下とする。	(1) 建築物の階数（地階を除く）は3階以下とし、建築物の高さは地盤面から12m以下とする。 (2) 建築物の各部分の高さのうち、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離については、1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。	建築物の高さは地盤面から3.1m以下とする。

図 低層専用住宅地区（A地区）の高さの制限と斜線制限

高さの制限



階数は2階以下とし、建築物の高さは地盤面から9m以下、かつ、軒の高さは7m以下とする。

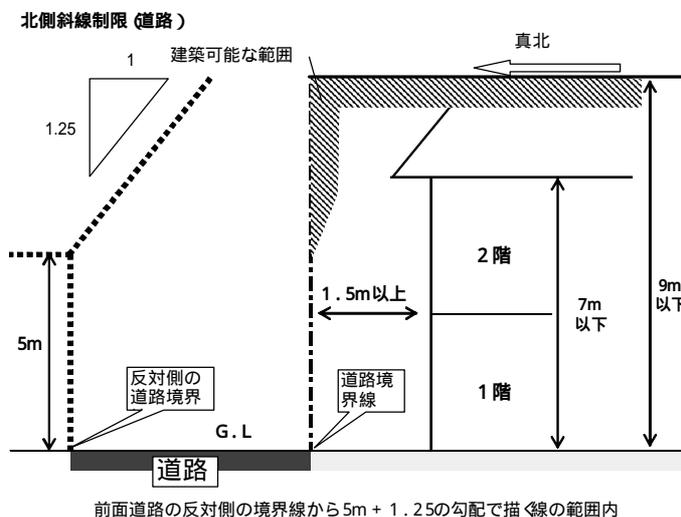
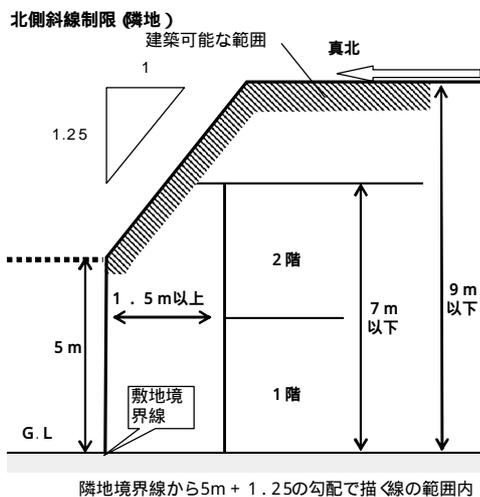


図 一般住宅地区 (B 地区) の高さの制限と斜線制限

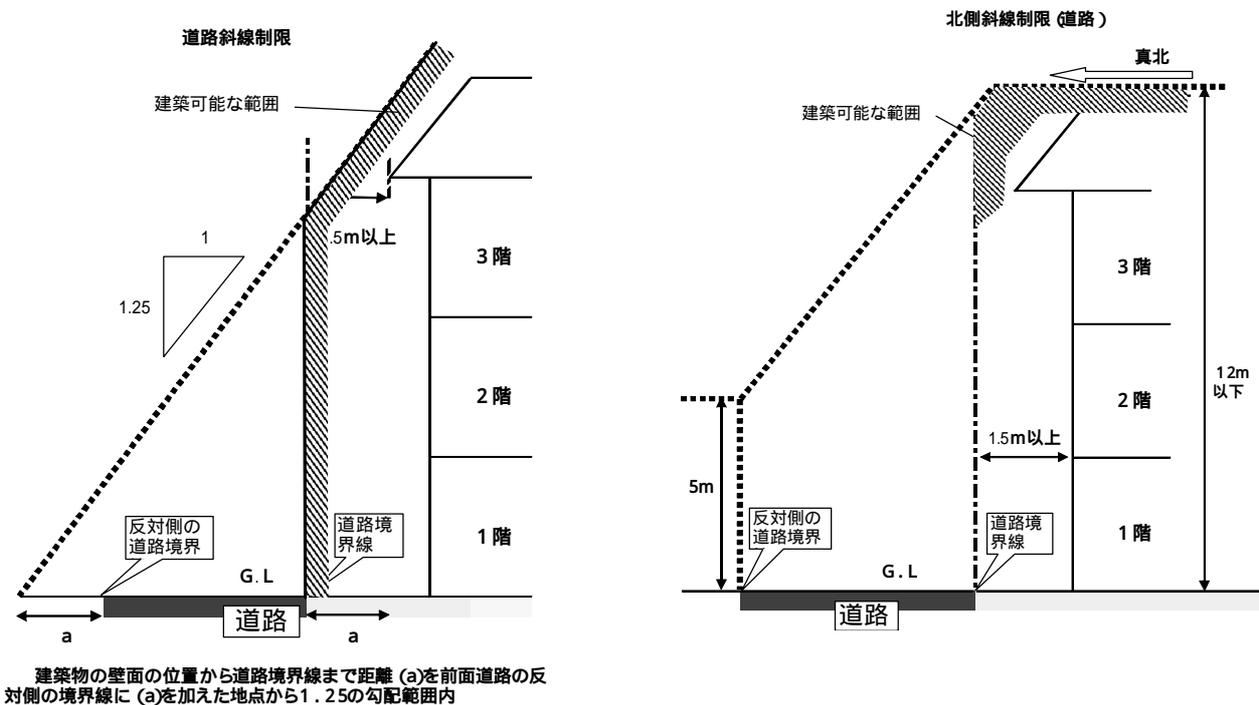
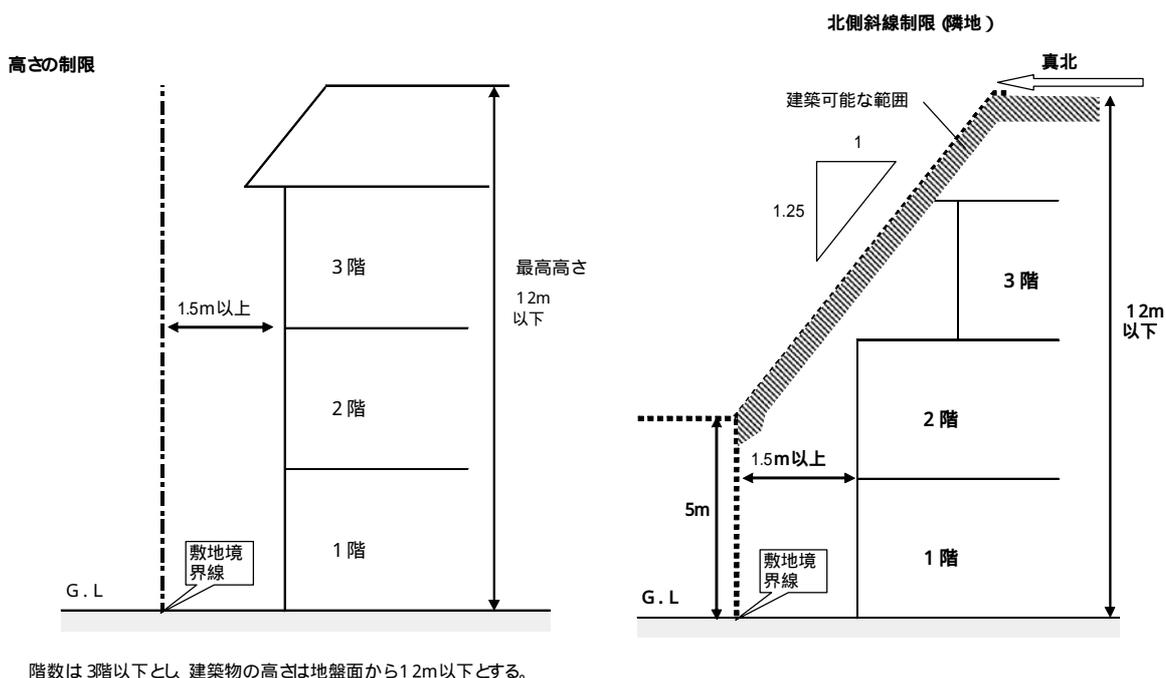
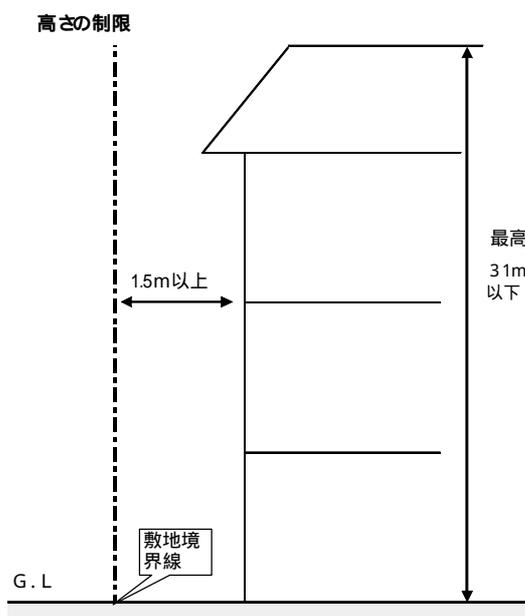
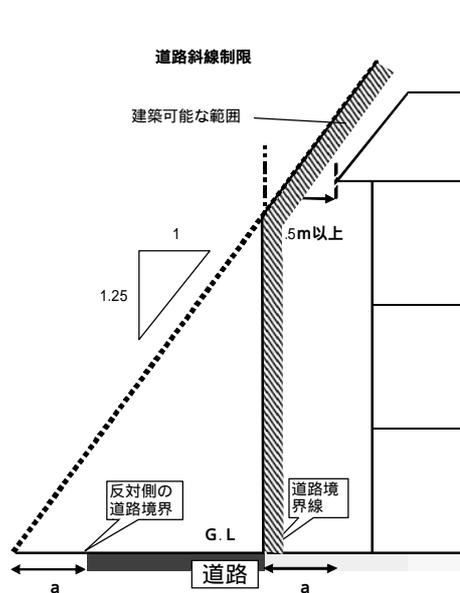
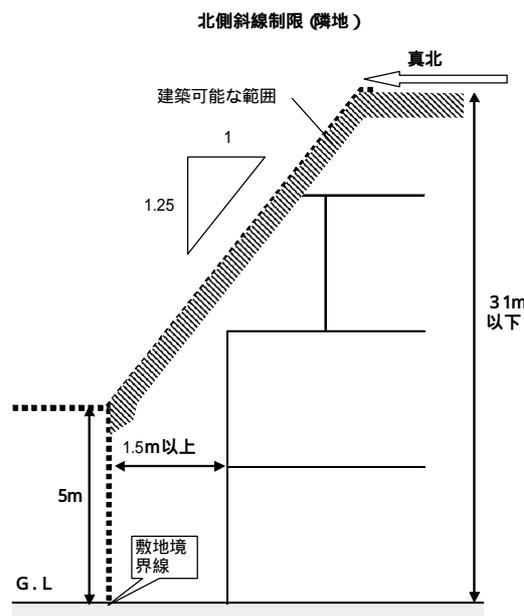


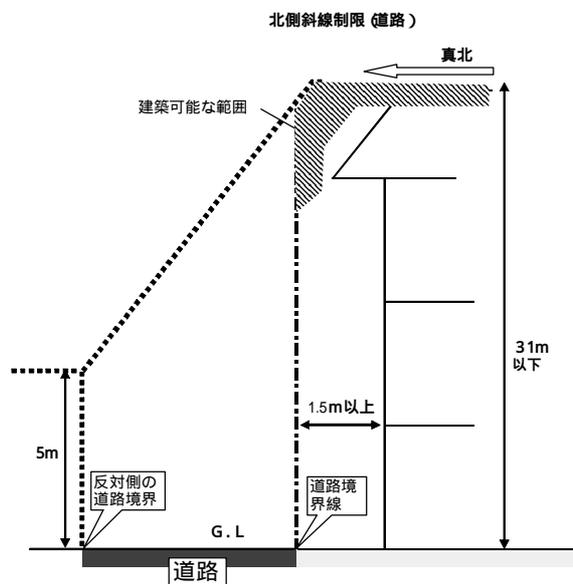
図 センター地区（C地区）の高さの制限と斜線制限



建築物の高さは地盤面から31m以下とする。



建築物の壁面の位置から道路境界線まで距離 (a)を前面道路の反対側の境界線に (a)を加えた地点から1.25の勾配範囲内



建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の築物の外壁又は屋根の色彩は、周辺の環境に調和したものとする。

- ・外壁の色彩は、白色、茶色、薄緑色を基調としたものとする。
- ・屋根の色彩については、黒色、茶色、緑色及び青色または素焼きのものを基調とした落ち着いたものとする。

かき又はさくの構造の制限

(1)道路又は隣地境界側のかき又はさくの構造は、生垣、樹木、緑化した築地又は、基礎部分を含み、高さが1.2m以下のフェンス類に限るものとする。

ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、もしくはこれらを併用する場合は、当該部分の高さを0.6m以下とする。

(2)前号については、小規模な門の袖(門柱を含む)もしくは敷地の角にあるものについてはこの限りではない。

< 解説 >

かき又はさくの構造は、以下のイメージ図を参考とする。

